



§ 233

Dnr B 2019-000910 BN

**BN 2019/910 BÖDA-TORP 9:9 Förhandsbesked nybyggnad enbostadshus**

**Beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar

att meddela positiv förhandsbesked för avstyckning av tre tomter på fastigheten Böda-Torp 9:9 för uppförande av tre bostadshus/fritidshus samt anläggande av en ny lokalgata.

att meddela positiv förhandsbesked för avstyckning av tre tomter på fastigheten Böda-Torp 9:9 för uppförande av tre bostadshus/fritidshus samt anläggande av en ny lokalgata.

att sökande uppmanas att söka strandskyddsdispens

Åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap MB.

Som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § PBL förklaras att den sökta åtgärden kan tillåtas

**Villkor**

- Strandskyddsdispens ska sökas för de föreslagna tomterna enligt situationsplan daterad 2021-05-07
- Tomtstorlek får vara högst 800 kvm
- Huvudbyggnad inklusive bygglovpliktiga komplementbyggnader inom tomtplatsen får sammanlagt uppta en största byggnadsarea om 100 kvm
- Byggnader ska utformas med en byggnadshöjd om max 3,4 meter och 23 graders takvinkel och med en husbredd om högst 6 meter
- Fasadmaterial ska vara träpanel, färgade i Falu rödfärg eller naturligt trä, järnvitriol eller motsvarande.
- Till taktäckning ska traditionella material väljas, som lertegel, svart papp eller grästörv (sedum).

**Upplysningar**

Vid prövning av ansökan om bygglov ska kraven enligt 8 kap plan- och bygglagen (PBL) vara uppfyllda. Detta innebär bland annat att byggnader ska vara lämpligt placerade på tomten samt ha en för platsen lämpligt form och färg.

Berörda grannar ska även vid ansökan om bygglov ges möjlighet till yttrande innan bygglov beviljas.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från dagen då förhandsbeskedet vann laga kraft. Görs inte bygglovsansökan inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla. Förhandsbeskedet medför inte rätt att påbörja den sökta åtgärden.

Beslutet vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att berörda sakägare har tagit del av beslutet och fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och inrikes tidningar.

Avgift: Faktura skickas senare. Ärendet debiteras enligt taxa, antagen av kommunfullmäktige, läs mer om taxa på hemsidan: [www.borgholm.se/taxor-och-avgifter/](http://www.borgholm.se/taxor-och-avgifter/)

I de flesta ärenden skickas endast en faktura. I de fall där det krävs fler beslut eller besök än planerat, till exempel delslutbesked eller arbetsplatsbesök, kommer detta att debiteras i efterhand.

### Ärendebeskrivning

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2020-05-28 att meddela positivt förhandsbesked för avstyckning av tomter, uppförande av tre bostadshus samt anläggande av ny lokalgata på fastigheten Böda-Torp 9:9. Beslutet har förenats med villkoren att byggnaderna ska utformas som "låga" byggnader med en byggnadshöjd max 3,4 meter och 23 graders takvinkel samt att byggnaderna inom tomtplatsen får sammanlagt uppta en största byggnadsarea om 150 kvm.

Länsstyrelsen upphävde 2020-10-02 miljö- och byggnadsnämndens positiva förhandsbesked och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning, eftersom det inte är tillräckligt utrett vilka kulturvärden som finns i området och hur eventuella kulturvärden påverkas av åtgärden, hur känsliga dessa är för eventuell exploatering och om den ansökta åtgärden därmed kan innebära en påtaglig skada på kulturmiljön.

Sökanden har 2021-05-07 kommit in med ett nytt förslag till avstyckning av tre tomter på fastigheten Böda-Torp 9:9 enligt bifogad situationsplan daterad 2021-05-07. De planerade tomterna och fritidshuset ansluter till det befintliga bebyggelsestråket. Anläggande av ny lokalgata ansluter till Lundgatan. Ytan på den föreslagna avstyckade marken uppgår till ca 4000 kvm.

Kalmar läns museum har genom bebyggelseantikvarie Susann Johannisson tagit fram ett kunskapsunderlag med antikvarisk bedömning gällande den föreslagna avstyckningen och kommit fram till följande: " Ur kulturhistorisk synvinkel bedöms påverkan på samspelet mellan bebyggelse och landskap som liten med det föreslagna läget. Ur kulturhistorisk synvinkel bör tre nya tomter i det aktuella läget, med tre sommarstugor i max 1-våningsplan, inte störa landskapets samspel med kusten. De utblickar som finns från den befintliga bebyggelsen idag bedöms inte påverkas av tre nya sommarstugor i föreslaget läge. Den antikvariska bedömningen är att utformningen på tre nya sommarstugor bör göras med områdets äldre stugor som inspiration. Detta betyder småskaliga smala huskroppar i en våning. Husens bredder bör inte överstiga 6 meter. Den bebyggda arealen bör inte överstiga 150 kvm, inklusive komplementbyggnader. Andra ianspråkta ytor tex. bestående av trädäck

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



etc. bör på varje tomt, i den mån det kan styras, hållas nere så att helhetsintrycket inte blir dominerande och klumpigt.”

Platsen utgörs av betesmark/vall samt buskmark/träd och avgränsas av stenmurar och är benämnd som bete i Jordbruksverkets jordbruksblock. Området ingår i den fördjupade översiktsplanen för Byxelkrok, B1 Norra jordbruksmarkerna och benämns ålderdomlig gårdsbebyggelse med tillhörande öppna arealer.

Platsen ligger inom det utökade strandskyddet mellan ca 200-250 meter från strandlinjen.

Platsen är väl avskild från området närmast strandlinjen genom väg och bebyggelse.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2019-12-03 om dispens från strandskyddsbestämmelserna för uppförande av tre nya byggnader samt anläggande av lokalgarage. Ny strandskyddsdispens krävs dock, eftersom de föreslagna tomterna har omdisponerats och fått en något mindre utbredning i öster och en längre utsträckning norrut med ca 25 meter.

Området ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten- och avlopp.

Enligt Borgholms Energi AB kan byggnaderna anslutas till allmänt vatten- och avloppsnät som avtalskund.

Området omfattas även av de generella riksintressena som gäller för hela Öland, obruten kust och rörligt friluftsliv.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig. Inga yttranden med synpunkter har inkommit.

### Beslutsunderlag

Miljö- och byggnadsnämndens arbetsutskott, 2021-09-09 §188  
Tjänsteskrivelse, 2021-09-01  
Karta, 2021-05-07  
Ansökan förhandsbesked, 2019-11-19

### Bedömning och motivering

Lagstöd

Enligt 9 kap 17 § PBL gäller om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

Enligt 9 kap 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och



3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

#### Motivering

Åtgärden utgör en komplettering till befintlig bebyggelse. Riktlinjer för detta finns i översiktsplanen. Kraven enligt 2 kap PBL samt hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken (MB) bedöms uppfyllda.

Åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap MB.

Som förhandsbesked enligt 9 kap 17 § PBL förklaras att den sökta åtgärden kan tillåtas.

#### Dagens sammanträde

Ordförande tackar byggnadsinspektören för redogörelse och information i ärendet.

#### Yrkande

Tomas Zander (C) yrkar bifall till att meddela positivt förhandsbesked med tillhörande villkor.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

#### Förenklad delgivning

I ärenden inkomna från och med 1 maj 2019 och använder Borgholms kommun, miljö- och byggnadsnämnden sig av förenklad delgivning. För mer information om vad förenklad delgivning innebär och när du anses vara delgiven se hemsida <https://www.borgholm.se/forenklad-delgivning/>

#### Beslut skickas till

Beslutet skickas till sökande

Beslutet delges de ägare som inkommit med synpunkter med information om hur man överklagar

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Ett meddelande om kungörelse skickas till samtliga berörda grannar